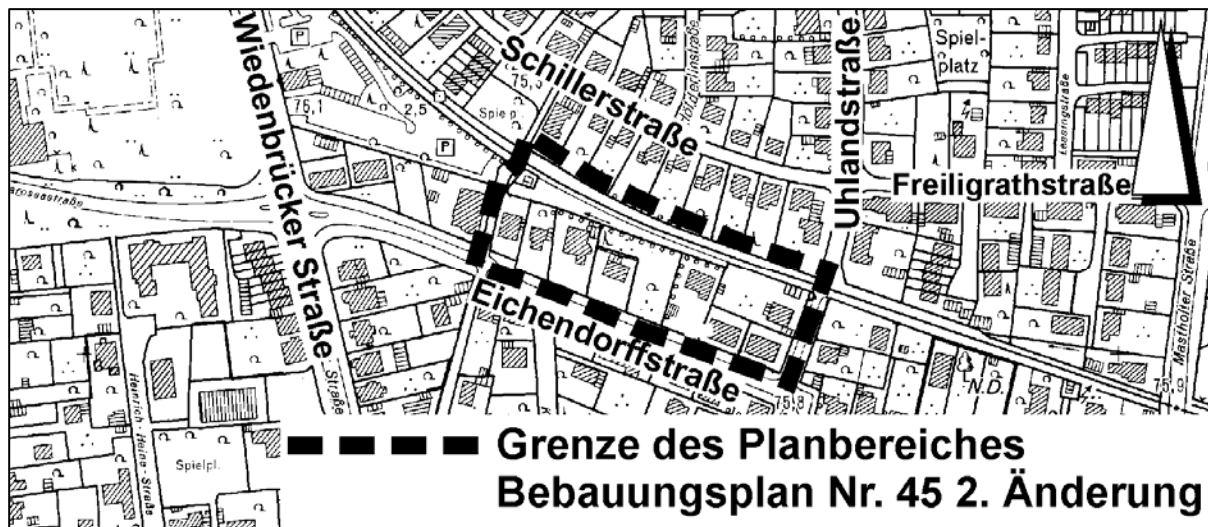


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 Barbarossastraße/Eichendorffstraße

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	2
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Bebauungsplan	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4	Erschließung.....	4
5	Ver- und Entsorgung.....	4
6	Bahnflächen	5
7	Umweltbericht.....	5

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird begrenzt im Westen durch den Poetenweg, im Osten durch die Uhlandstraße, im Süden durch die Eichendorffstraße und im Norden durch die Nordgrenze der ehemaligen Bahntrasse Rhedaer-Bahn.

Die Planbereichsabgrenzung ist auf der Seite 1 dargestellt.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Im Jahre 1998 wurde der Stadt Lippstadt bekannt, dass der Gleisanschluss der Deutschen Bahn aufgegeben werden soll. Damit wurde die Bahntrasse zwischen der alten Brennerei Kisker und dem Verzweigungspunkt der Strecke der DB mit der Strecke der WLE im Grünen Winkel entbehrlich.

Um die Durchgängigkeit der Bahntrasse planerisch zu sichern u. a. mit dem Ziel, hier einen Fuß- und Radweg zu realisieren, hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 11.03.1999 beschlossen, für die Bahntrasse einen Bebauungsplan – Nr. 220 zwischen Poetenweg und Mastholter Straße aufzustellen.

Die Anrainer der Bahntrasse sprachen sich gegen die Umnutzung der Bahnflächen zugunsten eines Fuß- und Radweges aus. Wegen der vorhandenen Fuß- und Radwegeinfrastruktur im nördlichen Stadtgebiet, z. B. Radwege entlang der Eichendorffstraße, Mastholter Straße etc., der aufwendigen Sicherung der Querung über die Hauptverkehrsstraßen - die Lipperoder Straße, Mastholter Straße und Wiedenbrücker Straße - sowie wegen der nachvollziehbaren Belange der Anlieger wurde die Planung eines Fuß- und Radweges auf der sog. Kiskerbahntrasse aufgegeben. Die nicht benötigten Flächen der Bahntrasse sollten zur Arrondierung der Privatgrundstücke weitergegeben werden.

Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen durch die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG)¹ im Jahre 2005 wurde seitens der Interessenten gebeten, die künftige Nutzung des Bahnflächengrundstückes zu klären.

Auf Grund der Grundstückszuschnitte südlich der Bahntrasse im Bereich zwischen Poetenweg und Uhlandstraße wurde wegen des Zuwachses an Grundstücksflächen durch die Bahntrasse aus städtebaulicher Sicht eine hintere Bebauung als vertretbar angesehen.

Der zuvor genannte Bereich liegt im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 45 Barbarossastraße/Eichendorffstraße vom Jahre 1984. In Folge der Erweiterung des Plangebietes durch die Einbeziehung der Bahnflächen können Festsetzungen getroffen werden, die eine Bebauung in zweiter Reihe zur Eichendorffstraße zulassen. Die Bahnflächen könnten damit kurzfristig an die Interessierten weitergegeben werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan

¹ Die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft mbH NRW wurde im April 2002 mit dem Ziel gegründet, nicht mehr betriebsnotwendige Bahnliegenschaften in 100 ausgewählten Kommunen in Nordrhein-Westfalen für die Deutsche Bahn-AG zu entwickeln und zu vermarkten. Als gemeinsame Tochter von Bahn und Land NRW steht die BEG dafür ein, dass sowohl die städtebaulichen Interessen der Kommunen als auch die wirtschaftlichen Interessen der Bahn gleichermaßen Berücksichtigung finden.

Nr. 220 wird dann – soweit noch erforderlich - auf den Teilabschnitt Uhlandstraße bis Mastholter Straße begrenzt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar.

2.2 Bebauungsplan

Seit dem 25.11.1984 ist der Bebauungsplan Nr. 45 Barbarossastraße/ Eichendorffstraße rechtsverbindlich. Für den Änderungsbereich sind hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ und Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet den Straßenzug Barbarossastraße / Eichendorffstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße. Auf Grund dieser verkehrlichen Funktion und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld wie Krankenhaus, Einkaufsmärkte, Gewerbebetriebe etc. ist es auch hier weiterhin städtebaulich sinnvoll, für die Grundstücke im Bereich der Eichendorffstraße die Nutzungsspielräume beizubehalten, wie sie im allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung gegeben sind. Weiterhin bleiben jedoch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da hierfür – wegen der Flächenansprüche und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens – geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Bauweisen und die Gestaltungsvorschriften werden ebenfalls vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitgehend übernommen. Um eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsbildes zu erreichen, wurde im Bereich der eingeschossigen Bauweise nur das Einzelhaus festgesetzt. Es wurde für die eingeschossige Bebauung festgesetzt, dass max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind, um im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen. Mit der Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße von 500 m² soll dem Siedlungscharakter – Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken mit Baumbestand – entsprochen werden.

Unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung, die durch die Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 gesichert wurden, sollen für die Neubauung die gleichen Festsetzungen gelten.

Neben den das Gestaltungsbild prägenden Gebäudehöhen, die durch die Festsetzung der Geschossigkeit nach BauGB bestimmt sind, bilden Dachformen und – neigungen sowie Drempe- und Sockelhöhen das äußere Erscheinungsbild der Gebäude. Die Vorschriften setzen daher im Hinblick auf den Bestand geneigte Dächer in den vorhandenen Dachformen fest. Eine starke Eingrenzung von Dachformen und Neigung erscheint hingegen auf Grund der offenen Bebauung in diesem Bereich als nicht vertretbar. Zur Erhaltung und Sicherung etwa gleicher Gebäudehöhen sind Drempeausbildungen auf max. 0,8 m begrenzt und Sockelhöhen von 0,7 m bis 1,2 m vorgeschrieben.

Um ein Übermaß an Dachaufbauten und –einschnitten in der vorhandenen und geplanten Dachlandschaft auszuschließen, ist die Summe der Dachaufbauten/ -einschnitte auf 2/5 der Länge beschränkt. Sie sind mind. 1 m von Dachgraten-, Kehlen- und Gesimsen entfernt anzuordnen. Das Maß der seitlichen Dachüberstände ist entsprechend der ortstypischen Dachausbildung auf 15 cm im Bereich der Giebel und 30 cm im Bereich der Traufen begrenzt worden.

Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Materialien wurden der Vorschrift für die Material- und Farbwahl zugrunde gelegt. Es soll damit gesichert werden, dass nur die bisher verwandten Materialien das Erscheinungsbild kennzeichnen und somit die Gesamtbebauung innerhalb eines durch den Bestand vorgegebenen Formen-, Farb- und Materialkanons einheitlich wirkt.

Ebenfalls abgeleitet aus dem Bestand und den Vorgaben des verbindlichen Bebauungsplanes werden für die Einfriedigung von Vorgärten nur Mauern, Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.

4 Erschließung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung wird erschlossen durch die Eichendorffstraße. Mit dem Straßenzug Barbarossastraße stellt die Eichendorffstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine in Ost-West-Richtung durchgehende Verbindung zu den überörtlichen Verkehrsstraße wie Beckumer Straße L 822, Wiedenbrücker Straße, K 75 und Mastholter Straße K 34 dar.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Zeile ist über private Stichwege von der Eichendorffstraße sowie durch die Uhlandstraße und den Poetenweg aus vorgesehen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas-, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Eine bereits vorhandene, das bestehende Wohngebiet versorgende Transformatorstation ist in der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend den Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt die Entwässerung des Plangebiets über ein öffentliches Kanalnetz im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage zugeführt, das anfallende Niederschlagswasser der verrohrten Goselake.

Bei Nachweis entsprechender Bodenverhältnisse wird auch ausnahmsweise eine Regenwasserversickerung vor Ort gestattet.

6 Bahnflächen

Mit Schreiben des Eisenbahnbundesamtes – Außenstelle Essen – vom 10.11.2005 wird der DB Service Immobilien GmbH in Köln mitgeteilt, dass die Flurstücke der Bahnstrecke zwischen dem Grünen Winkel und der Brennerei Kisker von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) freigestellt sind. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Flächen für Bahnanlagen werden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch ein Wohngebiet überplant.

7 Umweltbericht

Das Plangebiet der 2. Änderung erfasst die gesamten Bahnflächen der Rhedaer-Bahn in diesem Teilabschnitt.

Kennzeichnend für die Flächen der Bahnanlage ist der hohe Versiegelungsgrad durch Einbau des Schotterbettes für die Gleisanlagen. Nach Gefährdungsabschätzungen sind Altlasten nicht zu verzeichnen. Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke werden im Plangebiet alle Bahnanlagen beseitigt. Der mögliche Eingriff durch die Erweiterung der Wohnbauflächen wird durch die Entsiegelung des Bahnkörpers kompensiert, so dass Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Lippstadt, den 14. Februar 2007

(Plack)
Dipl.-Ing.